وزارة العدل

مصلحة الشهر العقاري والتوثيق

الإدارة العامة للبحوث القانونية

منشور فني رقم ٣ بتاريخ ١٣ / ١ / ٢٠٢٢

إلى مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق

وفروعها والإدارات العامة بالمصلحـــــــــــــــة

إلحاقاً بالمنشور الفني رقم ١١ بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢ والمنشور الفني رقم ١٢ الصادر بتاريخ ٢٠١٩/٩/٢٥ والمنشور الفني رقم ١٧ بتاريخ ٢٠٢٢/٥/١١ بشأن إذاعة أحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ ولائحته التنفيذية ، وما صدر عن القطاع من تعليمات سابقة في ذات الشأن وذلك على النحو الوارد بهم .

حيث صدر القانون رقم ١٧٧لسنة ٢٠٢٢ بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ في شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة ، وتم نشره بالجريدة الرسمية العدد رقم ٥٢ تابع (أ) في ٢٩ ديسمبر سنة ٢٠٢٢ ، وفيما يلي نصوص هذا القانون :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادة (٨) من القانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ في شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة ، النص الآتي :

مادة (٨) :

يلتزم المتصرف إليه من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتقديم طلب الشهر وفقاً للقواعد والإجراءات المنصوص عليها في المادة (٤) من هذا القانون خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية لهذا القانون ، أو تاريخ التصرف اللاحق على العمل بها .

وفي حالة عدم تقديم الطلب المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة ، أو تقديمه بعد الميعاد المذكور ، أو عدم استكمال إجراءات الشهر لسبب يرجع إلى المتصرف إليه ، يكون لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة شهر التصرف على نفقة المتصرف إليه ، سواء كان صادرًا منها مباشرة أو من الغير ، وفي جميع الأحوال ، يكون لصاحب الشأن طلب شهر التصرف على نفقته ، وذلك كله وفقاً للضوابط المقررة باللائحة التنفيذية لهذا القانون .

(المادة الثانية)

يصدر وزير العدل قراراً بتعديل أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ المشار إليه لتنفيذ أحكام هذا القانون ، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل به ، وإلى أن يصدر هذا القرار يستمر العمل باللائحة التنفيذية المشار إليها فيما لا يتعارض مع أحكامه .

(المادة الثالثة)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد مرور ثلاثين يومًا على تاريخ نشره .

ثم تلاه صدور لائحته التنفيذية بقرار وزير العدل رقم٧٢ بتاريخ٤/١/ ٢٠٢٢ ونشر بالوقائع المصرية بالعدد رقم ٤ تابع(أ) بتاريخ ٤ يناير سنة ٢٠٢٢ والتي نصت على الآتي :

(المادة الأولى)

يستبدل مسمى الباب الرابع (تعثر طلب الشهر) بمسمى (المجموعات السكنية وتعثر طلب الشهر) باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ في شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة والصادرة بقرار وزير العدل رقم ٨٥٤٧ لسنة ٢٠١٨ و يستبدل نص المادة رقم (٢٥) من ذات اللائحة بالنص الآتي :

المادة (٢٥) :

يلتزم المتصرف إليه من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتقديم طلب الشهر وفقاً للضوابط والإجراءات المنصوص عليها في المادة (٤) من القانون ، والمواد (٧، ٨، ٩، ١٢) من هذه اللائحة ، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ العمل باللائحة التنفيذية المعدلة بموجب هذا القرار، أو من تاريخ التصرف اللاحق على العمل به بحسب الأحوال.

وفي حالة عدم تقديم الطلب المشار إليه بالفقرة السابقة ، أو تقديمه بعد الميعاد المذكور ، أو عدم استكمال إجراءات الشهر لسبب يرجع إلى المتصرف إليه ، يكون لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة شهر التصرف على نفقة المتصرف إليه ، متى كان التصرف صادراً منها مباشرة أو من الغير ، وفي جميع الأحوال يكون لصاحب الشأن طلب شهر التصرف على نفقته.

(المادة الثانية)

تضاف مادة برقم (٢٥ مكرراً) إلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٢٧ لسنة ٢٠١٨ في شأن تنظيم بعض أحكام الشهر العقاري في المجتمعات العمرانية الجديدة والصادرة بقرار وزير العدل رقم ٨٥٤٧ لسنة ٢٠١٨ نصها الآتي:

المادة (٢٥ مكرراً):

يقدم طلب الشهر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو من صاحب الشأن، بحسب الأحوال، في الحالات المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المادة رقم (٢٥) من هذه اللائحة وفق الضوابط الآتية:

أولاً : إرفاق صورة رسمية من السند القانوني من تصرف الهيئة للمتصرف إليه الأول، مرفقاً به نسخة على الورق المعد لكتابة المحررات المشهرة.

ثانياً : في حالة تقديم الطلب من صاحب الشأن فعلى مأمورية الشهر العقاري المختصة إرسال صورة من الطلب ومرفقاته إلى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لإبداء رأيها في نقل الملكية منها مباشرة إلى صاحب الشأن ، على أن ترسل الهيئة ردها خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ الإرسال، وتصدر المأمورية المختصة قرارها بشهر التصرف أو برفض الشهر موضحة سبب الرفض خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ ورود رد الهيئة إليها .

ثالثاً: يتم شهر التصرف المشار إليه بالبند أولاً بالإيداع، وشهر التصرف المشار إليه بالبند ثانياً بالتسجيل بمصلحة الحفظ على الشهر بالإيداع على النحو المنظم بالمواد أرقام (٧، ٨، ٩، ١٢، ٢٤) من هذه اللائحة، مع مراعاة عدم تسليم صورة الشهر إلا بعد سداد الرسوم المستحقة على النحو المبين بالمادة رقم (٨) من القانون .

(المادة الثالثة) :

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم (١٧٧) لسنة ٢٠٢٢.

لذا يقتضى العلم بما تقدم و مراعاة تنفيذه

الإدارة العامة للبحوث القانونية	الأمين العام المساعد	الأمين العام	رئيس القطاع

المستطلع الرأي بشأنها من أجله ، علي نحو يغدو معه الاختصاص بادارتها واستغلالها والتصرف فيها للجهة صاحبة الولاية عليها في الدولة وفقاً للطبيعة القانونية لقطعة الأرض المشار اليها . وذلك علي النحو المبين بالاسباب .

و حيث تضمنت الفتوي الصادرة عن إدارة الفتوي لرئاسة الجمهورية ورئاسة مجلس الوزراء ومجلس النواب و وزارة الاستثمار والتعاون الدولي بمجلس الدولة بالملف رقم ٧٥/ ٢١/ ٤٤١ سجل رقم ٣٦٧/ ٢٠٢١ – ٢٠٢٢ بشأن المشهر رقم ٢١٨٤ لسنة ٢٠٠٨ جنوب القاهرة .

" .... عدم دخول الأراضي التي نزعت ملكيتها للمنفعة العامة بموجب قرار لجنة الإشراف على تنفيذ مقترحات الإصلاح اللازمة بمنطقة حلوان رقم (٥) لسنة ١٩٧٣ ..... لإقامة مرسى نهري للشركة المصرية للمواسير والمنتجات الأسمنتية " سيجوارت " بناحية المعصرة – محافظة القاهرة والبالغة مساحتها ١٨٠٠ متر مربع ضمن أصول هذه الشركة . "

وانتهت إدارة الفتوي لرئاسة الجمهورية ورئاسة مجلس الوزراء ومجلس النواب و وزارة الاستثمار والتعاون الدولي بمجلس الدولة

عدم جواز إدراج الأراضي التي نزعت ملكيتها للمنفعة العامة بموجب قرار لجنة الاشراف علي تنفيذ مقترحات الإصلاح الازمة بمنطقة حلوان رقم (٥) لسنة ١٩٧٣ – المشار اليها لإقامة مرسي نهري للشركة المصرية للمواسير والمنتجات الاسمنتية " سيجوارت " بناحية المعصرة– محافظة القاهرة ضمن أصول هذه الشركة ، وما يستتبعة ذلك من عدم جواز اعتبار المشهر ٢١٨٤ لسنة ٢٠٠٨ شهر عقاري جنوب القاهرة بشهر القرار رقم ٥ لسنة ١٩٧٣ – محل طلب الرأي – سنداً للملكية ، وذلك علي النحو الوارد بالاسباب .

وحيث ورد كتاب السيد المستشار مساعد وزير العدل لشئون الشهر العقاري رقم ٣٢٩٩ المؤرخ ٢٠٢٣/٢/١٤ بالموافقة و أذاعة المنشور .

بناء عليه

يتعين التأشير علي المشهرين رقمي ٣٩٧ لسنة ١٩٨١ جنوب القاهرة و ٢١٨٤ لسنة ٢٠٠٨ جنوب القاهرة بموجب الفتاوي الصادرة بهذا الشأن ونفاذ مفعولها قانوناً وذلك بناءاً علي إقرار مصدق عليه من جهة الولاية .

الإدارة العامة للبحوث القانونية	الأمين العام المساعد	الأمين العام	رئيس القطاع
			جمال السيد عبد الله